

## Ⅲ章 駅前複合施設基本構想

第Ⅲ章の改定追補版として、令和6年3月  
「駅前複合施設基本構想」を策定しました

## 「駅前複合施設基本構想」の策定にあたって

### ■策定のポイント

令和4（2022）年2月に策定した、新庁舎・駅周辺公共施設再編計画（以下「再編計画」という。）において、老朽化が進む駅周辺の公共施設の再編により、町民の生活が便利になる場所や、様々な活動を支える場所として、新たな駅周辺の拠点づくりの具体的なイメージを「駅前複合施設基本構想（素案）」としてお示しました。

今回は、更に検討を進め、考え方や課題について、改めて整理することで「駅前複合施設基本構想」（以下「基本構想」という。）として策定しました。

### ■改定に向けた取り組み

基本構想の策定にあたり「駅前複合施設基本構想検討委員会」を設置し「駅前複合施設基本構想（案）」について議論しました。

（参考）駅前複合施設基本構想検討委員会委員名簿

番号	役職	氏名
1	有識者	東海大学名誉教授 山崎 俊裕
2	行政	神奈川県 県政総合センター 企画調整部長 渋谷 佳代子
3	有識者	認定 NPO 法人日本都市計画家協会理事 安藤 裕之
4	教育委員会	教育委員 藤原 直彦
5	小中学校関係	二宮小学校 校長 和田 俊宏
6	学校関係	神奈川県立二宮高等学校 副校長 神野 伸
7	商工会	二宮町商工会 会長 片岡 宇一郎
8	観光協会	二宮町観光協会 会長 田邊 邦良
9	地区長	上町地区長 川上 敏久
10	公募委員	井上 早弥香
11	公募委員	丹羽 憲昭

### オブザーバー

二宮町議会	委員長 小笠原 陶子
総務建設経済常任委員会	副委員長 渡辺 訓任

### 駅前複合施設基本構想検討委員会

#### 第1回

【日時】令和5（2023）年9月5日（火）

【場所】役場庁舎2階 第1会議室

【出席者】委員 10名

## 第2回

【日時】令和5（2023）年10月31日（火）

【場所】役場庁舎2階 第1会議室

【出席者】委員11名

## 第3回

【日時】令和5（2023）年11月30日（木）

【場所】町民センター3Bクラブ室

【出席者】委員8名

### ■町民意見募集（パブリックコメント）結果

「駅前複合施設基本構想（案）」に町民意見を反映するため、町民意見募集を行いました。

#### （1）募集期間

令和6（2024）年1月4日（木）～令和6（2024）年2月5日（月）

#### （2）対象

町内在住または在勤・在学の方

#### （3）結果

町民意見募集を実施した結果、13件（意見提出者 10名）のご意見をいただき、意見に対する町の考え方を町ホームページで公表しました。



# 1 公共施設再編に向けた現施設の機能の整理

I章における「5. 駅・ラディアン周辺公共施設再編の考え方」に基づき、駅前地区の公共施設の機能の整理を行います。

## 1) 町民センター機能の整理

町民センターは、老人クラブ室1、クラブ室8、調理実習室1、大ホール1で構成され、「町民活動サポートセンター」、「観光協会」と「ともしびショップ」が併設されています。2階のクラブ室は稼働率30%を超えていますが、3階のクラブ室は稼働率30%を割っています。また、調理室は3.7%、大ホールは4.5%と稼働率が非常に低い部屋があります。

部屋の名称、広さ、机や椅子等の設備の数、稼働率

階	室名 (旧室名)	種別	面積(m <sup>2</sup> )	収容設備	稼働率(H27)(%)
1階	老人クラブ室	和室	126	42畳+12.5畳 座卓95 座布団150	29.2
2階	2Aクラブ室	会議室	90	机40 椅子70	37.0
2階	2Bクラブ室	会議室	53	机30 椅子50	39.6
2階	2Cクラブ室	和室	90	24.5畳+14畳 座卓45 座布団85	35.9
2階	2Dクラブ室	和室	45	14畳+6畳 座卓18 座布団40	22.9
2階	調理実習室		95	使用人数 50人	3.7
3階	3Aクラブ室	会議室	45	机30 椅子50	28.4
3階	3Bクラブ室	会議室	90	机30 椅子45	24.5
3階	3Cクラブ室	会議室	70		10.1
3階	3Dクラブ室	会議室	58		10.9
3階	大ホール		190	収容人数 210人	4.5
1階	授乳室			長椅子(ソファ)など	

※稼働率は平成27年度

※3Cクラブ室と大ホールは老朽化のため、令和5年度現在、使用中止となっています。

以上の状況を踏まえて、稼働率の高い機能は(仮称)駅前複合施設に整備します。また、稼働率の低い機能は縮減、ラディアンや新庁舎等の機能で代替します。

各機能の整備の方向性を次ページの表に整理します。

※ 稼働率は、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、施設の閉鎖や稼働率の低下が極端な状況となっているため、平成27年度のデータを採用しています。

機能	種別	面積(m <sup>2</sup> )	整備の方向
老人クラブ室	和室	126	同規模で駅前複合施設に整備します。洋室化の声もあることから会議室としても検討します。
2A クラブ室	会議室	90	同規模で駅前複合施設に整備します。
2B クラブ室	会議室	53	同規模で駅前複合施設に整備します。
2C クラブ室	和室	90	同規模で駅前複合施設に整備します。洋室化の声もあることから会議室としても検討します。
2D クラブ室	会議室	45	同規模で駅前複合施設に整備します。洋室化の声もあることから会議室としても検討します。
調理実習室		95	(仮称) 福祉会館に整備します。
3A クラブ室	会議室	45	ラディアン、(仮称) 福祉会館、新庁舎の会議室等で代替します。
3B クラブ室	会議室	90	
3C クラブ室	会議室	70	
3D クラブ室	会議室	58	
大ホール		190	ラディアンホールで代替します。
観光協会			観光客に対するサービス機能として駅前複合施設に整備します。
ともしびショップ			新庁舎に整備します。
町民活動サポートセンター			(仮称) 福祉会館に整備します。

## 2) 武道館機能の整理

武道館は、柔道場と剣道場で構成され、利用団体数と稼働率は以下のとおりです。施設としては、体育室床面積 397.5 m<sup>2</sup> (=30mX13.25m、柔道場および剣道場のフローリング部分) となっています。

利用団体数(令和5年度現在) 全 17 団体

柔道場(畳敷き)		剣道場(フローリング)	
空手 2団体	剣道 2団体	体操 3団体	
合気道 1団体	空手 1団体	なぎなた 1団体	
柔道 1団体	卓球 6団体		

稼働率(令和4年度実績)

区分	柔道場(畳敷き)		剣道場(フローリング)	
	9時~18時(3区分)	18時~22時(1区分)	9時~18時(3区分)	18時~22時(1区分)
稼働率	平日0%/土日祝12%	平日95%/土日祝25%	平日68%/土日祝70%	平日97%/土日祝48%

現状は、登録団体の利用が主であること、柔道場の昼間の稼働率が低い(平日0%、土日12%)こと、剣道場の武道目的での利用が少ない(他の体育施設でも代替可能)という課題があります。そのため、学校開放による二宮西中学校の武道場(柔道場、剣道場)や町立体育館を活用する方法、貸室を体育が可能な多目的な設えにする等の工夫について検討し、施設のあり方を整理します。

### 3) 二宮小学校体育館機能の整理

現二宮小学校体育館の施設概要は下記の通りです。

II章で整理したとおり、現二宮小学校体育館は災害時の広域避難所や、選挙における開票所になっています。将来的に小中学校の統廃合が生じたとしても、避難所機能は駅前地区に必要と考えています。

機能	整備の方向
アリーナ床面積（壁芯）	625㎡（=21m×29.8m）（ステージを含まない） 敷地に余裕が無いことから、床面積の有効活用のため、壁面収納可動ステージ等についても検討します。（資料①）
バスケットボール	2面 19m×10m
バレーボール	2面 17.4m×9m
バドミントン	2面 13.4m×6.1m
バレーボール（9人制）	1面 20m×10m

出典：二宮小学校体育館アリーナ、コート（新築設計図より）

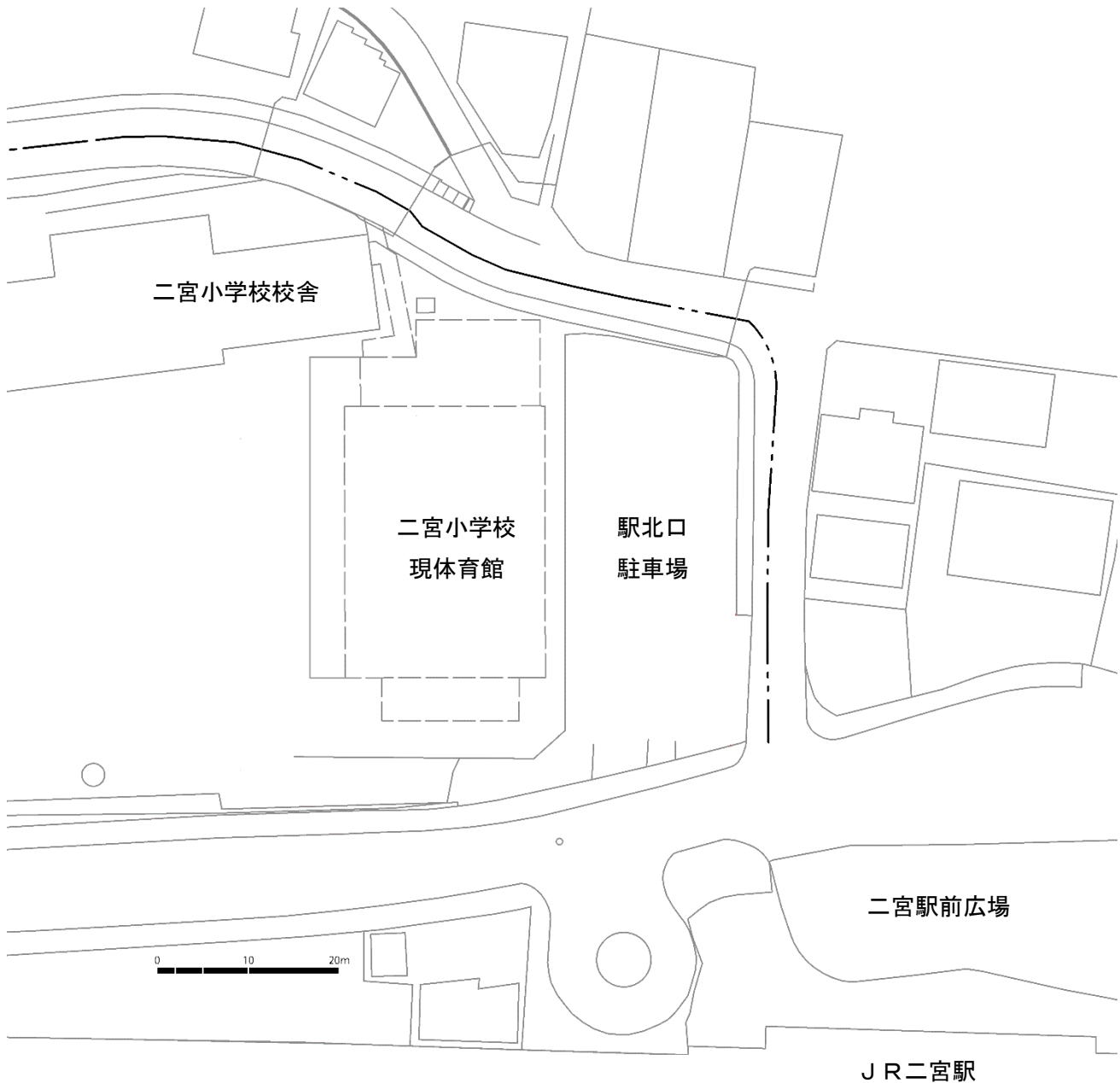
各機能の標準の整備水準を以下に示します。

機能		整備の方向
バスケットボール	メインコート	28m×15m 日本バスケットボール協会主催大会用のコート規格（サイドライン・エンドラインの周囲 2m、コート上高さ 7m の範囲は障害物なし）
	サブコート	23m×15m
バレーボールメインコート		18m×9m 6人制コート規格および女子の中学・高校・一般用の9人制コート規格、サイドラインから5m以上、エンドラインから8m以上のスペースが必要 コート上高さ7mの範囲は障害物なし
バレーボールサブコート		18m×9m 9人制の男子中学のコート規格（男子高校・一般は21m×10.5m、男女小学は16m×8m）
バドミントン		13.4m×6.1m バドミントンのコート規格、サイドライン・エンドラインより2m以上、高さは12m以上、障害物なし
（参考）フットサルのコート		長方形で、長さ25m以上42m以下、幅18m以上25m以下

## 2 整備対象地および計画与件の整理

### 1) 整備対象地

整備対象地は、下図に示す現二宮小学校体育館部分と駅北口駐車場用地を含めた約 1,900 m<sup>2</sup>（小学校部分 1,095 m<sup>2</sup>、北口駐車場 815 m<sup>2</sup>）をベースとして検討します。





## 2) 計画与件

対象地区の都市計画条件を以下に整理します。

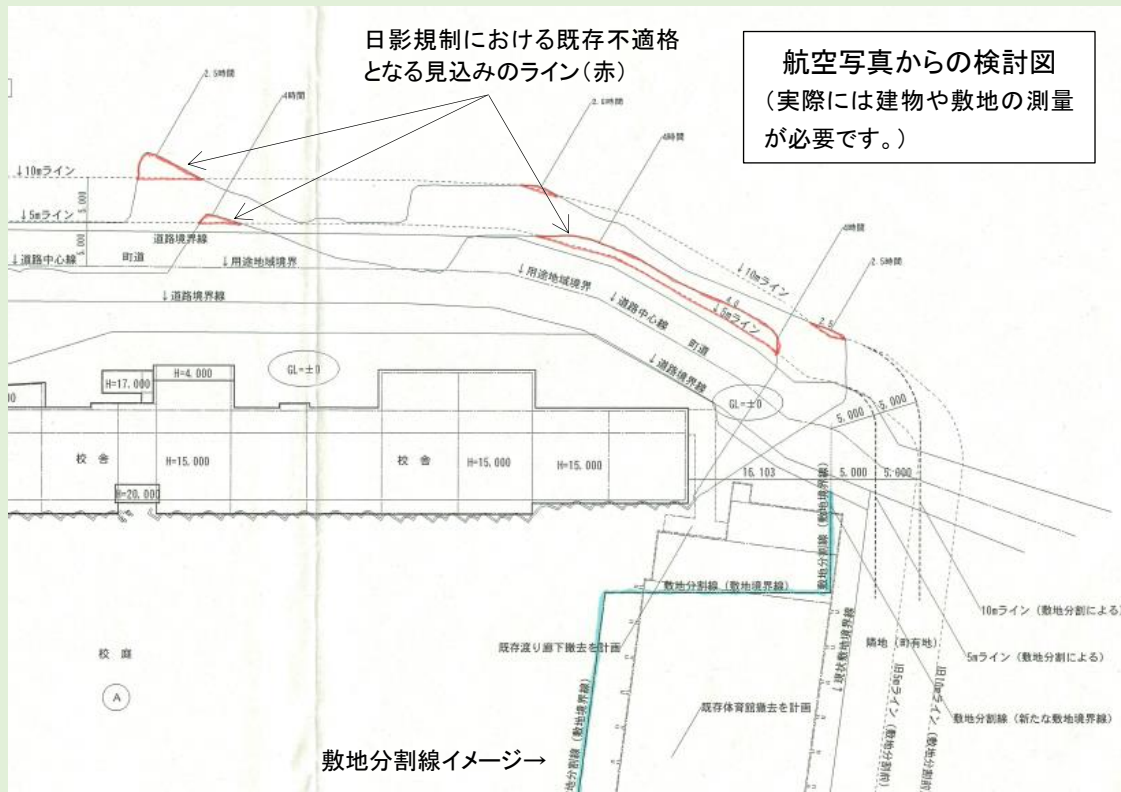
項目		規制内容等
用途地域		近隣商業地域（二宮小学校の敷地は、更に地区整備計画B地区※資料④）
防火地域・準防火地域		準防火地域
容積率／建ぺい率		200％／80％（第四種風致地区の建ぺい率 40％）
第三種高度地区		最高高さ 20m（第四種風致地区の最高高さ 15m）
日影規制		5時間（10mを超える区域）－3時間（5mを超える区域） 北側の第一種中高層住居専用地域は、4時間－2.5時間 測定面はいずれも 4m
第四種風致地区	緑地率	敷地面積の 20％以上
	壁面後退距離	道路側 1.5m以上 道路以外 1.0m以上

### ※二宮小学校について

現二宮小学校の校舎は、敷地北側の用途地域が第一種中高層住居専用地域に指定される前に建設されているため、現校舎の日影ラインの一部が既存不適格となっています。（※資料②③）

このため、建築確認申請が必要となる増改築については、校舎そのものの日影が北側の「第一種中高層住居専用地域」に対して適合する必要が生じますが、校舎を削らなければならないため、現実的には難しい状況です。

そのため、本基本構想における、駅前複合施設の敷地については、小学校の敷地設定から切り離して単独の別の建物として計画します。（※敷地の考え方のみで、実際は区分けされません）



### 3 駅前複合施設基本構想

前項の整理を基に、駅前複合施設の整備内容を以下の通り設定します。

#### 1) 基本構想の考え方

現在の二宮小学校体育館が、駅前地区における広域避難所としての機能を有していることを考慮した計画とします。複合施設とすることで、乳幼児や障がいのある方の避難や帰宅困難者の受け入れ等、多様なニーズに対応可能となるほか、現在と同様に選挙の開票所として活用することも想定されます。

また、P13のコンセプトにおける①吾妻山 GATE として、観光協会を配置し、吾妻山を主体として町へ訪れる観光客へのサービス機能を担うとともに、町の特産品などの情報発信機能を担っていきます。②にのみや GATE として、まちの玄関口として町民生活のハブや行政サービス機能、日常生活サービス機能を担うとともに、公共交通の発着待ちの場やコミュニティスペースとして、カフェやコワーキングスペース機能の充実を図ります。③アクティブ GATE として、これまでの町民活動機能を担うため、二宮小学校体育館と武道館、町民センターの各機能を精査しながら縮減し複合化することで、それぞれが相互作用を発揮し、機能が向上する複合施設として整備します。そして、本構想における優先順位は、②にのみや GATE、①吾妻山 GATE、③アクティブ GATE としての機能の順とします。

その結果、制約が多い限られた敷地を有効活用した施設とするため、③アクティブ GATE の機能として、現在の小学校体育館の面積を確保することはもちろんですが、他の諸室については、現在の町民センター及び武道館と比較して、狭小になることが想定されます。その代替として、現在計画が進められている新庁舎会議室の一般利用や（仮称）福祉会館の貸室の利用が考えられるほか、体育施設については、P32の武道館機能の整理で示したとおり、町立体育館や二宮西中学校の武道場、その他の学校体育館の「学校開放」の活用が考えられます。その際、現在の「学校開放」には、施設の管理、予約方法等の課題があるため、運用について検討していきます。

これらを総合的に勘案した上で、主な諸室について検討し決定することとします。

#### 2) 整備イメージ

##### 秦野市立西公民館・西中学校体育館【秦野市】の事例

秦野市立西中学校の体育館と武道場、秦野市立西公民館の複合化を図ることにより、公共施設の集約及び共用化による、コミュニティ拠点の形成を目指した事業です。



### 3) 施設構成

駅前複合施設の延床面積は、約 2,300 m<sup>2</sup>をベースとして検討します。

#### ① 主要な諸室 (面積 約 1,620 m<sup>2</sup>)

前項までの検討結果を踏まえて、以下に整理します。

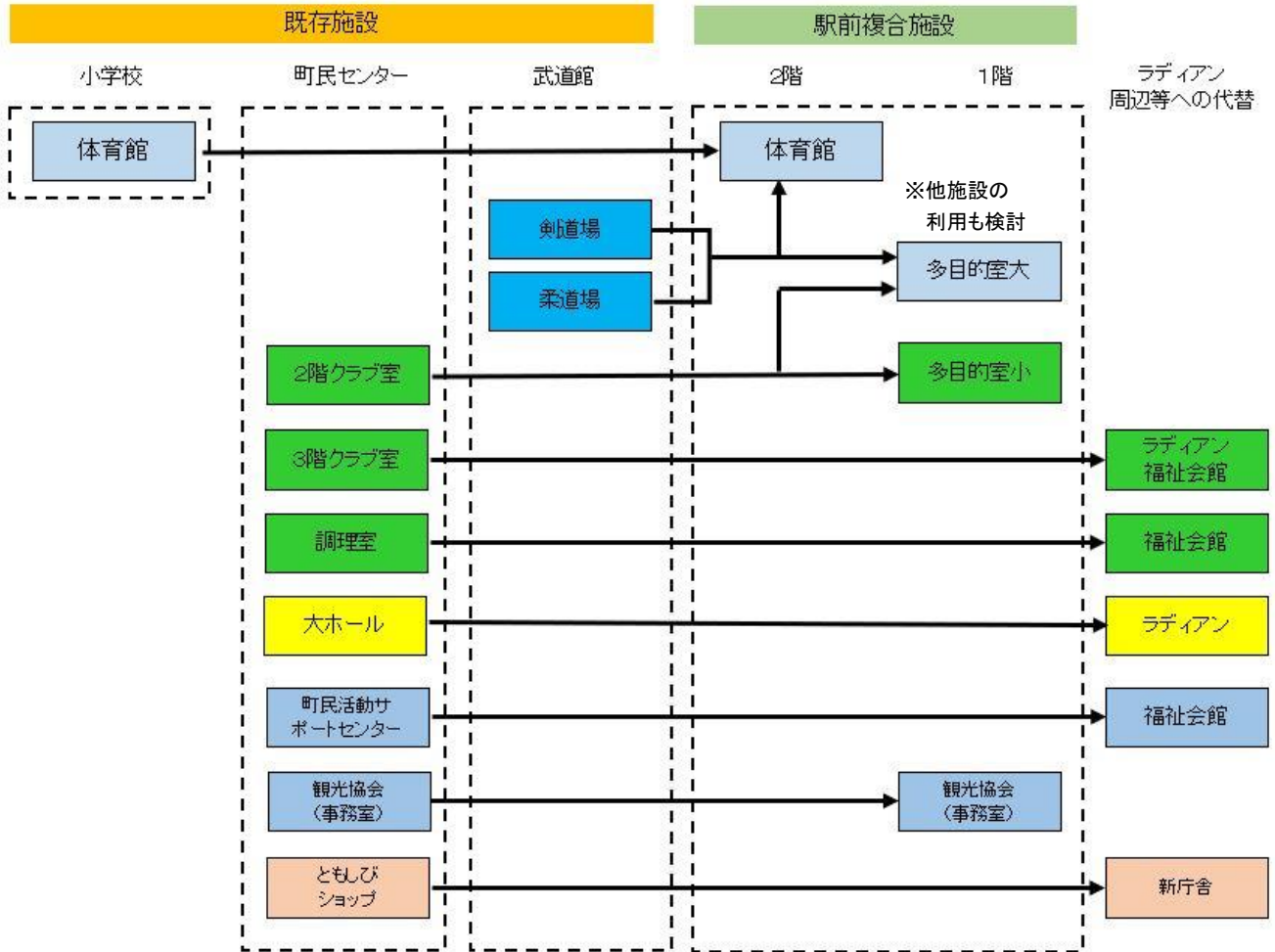
機能	整備の方向	
多目的室	多目的室大 120 m <sup>2</sup> 程度 (2室)	洋室、またはフローリングとして、会議室とともに体育的な利用を想定します(パーティションによる分割使用も検討)
	多目的室小 50 m <sup>2</sup> 程度 (3室)	洋室
体育館	<p>アリーナ：25m×32m=800 m<sup>2</sup>程度                      平日の日中は、小学校専用の体育館として、平日の夜間と土日は、一般利用の体育館として、分割使用や様々なニーズに合わせた活用方法について検討します。備品等については、学校備品と一般用備品で倉庫を分ける等、学校運営に支障が出ない管理方法を検討します。</p> <p>ステージ：25m×6.5m=162.5 m<sup>2</sup>程度                      床面積の有効活用の手法として、壁面収納可動ステージ等(資料①)についても検討します。</p>	
観光協会 (管理事務室)	施設の管理事務室と観光協会事務室を兼ねます。また、観光客に対するインフォメーション機能を果たします。130 m <sup>2</sup> 程度	
カフェ、コワーキングスペース (ラウンジ)	公共交通の発着待ち合いの場や中高生等の自習の場として、町民の気軽なコミュニケーションの場として、カフェやコワーキングスペースを確保します。また、吾妻山等への観光客の休憩スペース等、様々な視点を想定し、誰もが憩い集える場となるよう検討します。130 m <sup>2</sup> 程度	

#### ② その他の機能 (共有部面積 約 680 m<sup>2</sup>)

①の機能を支える機能として以下の機能の整備を検討します。また、「みんなのバリアフリー街づくり条例・施行規則(神奈川県)」に準拠した整備を検討します。

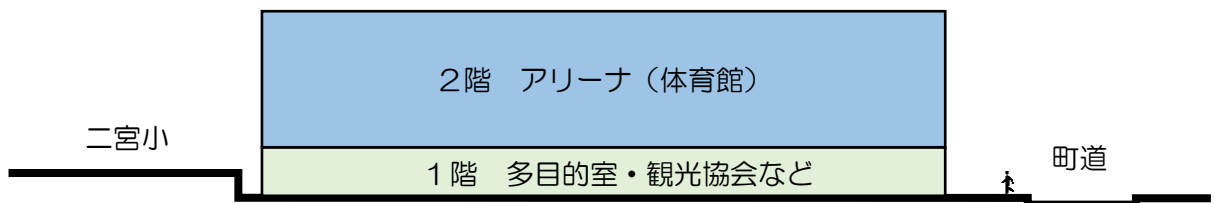
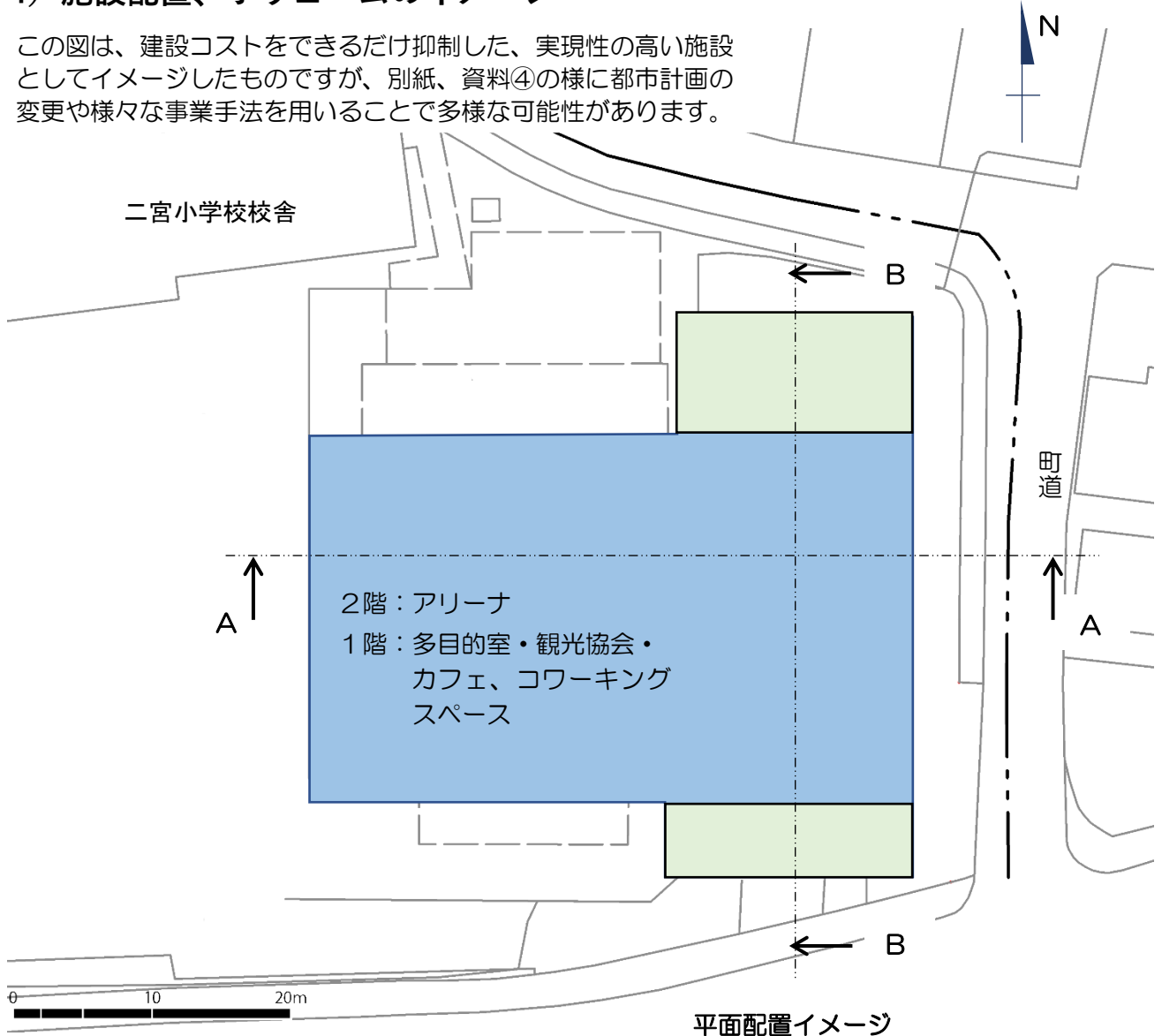
機能	整備の方向
トイレ・バリアフリートイレ	誰もが使いやすいように整備します。
倉庫(体育倉庫その他)	備品、テーブルや椅子などを収納します。
エントランスホール、廊下、階段、エレベータ	施設の動線部分として整備します。エントランスホールはカフェ、コワーキングスペース(ラウンジ)と一体的に整備します。
機械室	給排水、空調機器等の設備を設置します。
駐輪場・駐車場	現庁舎の跡地を想定していますが一部、敷地内の可能性についても検討します。駐輪場については、駅前という立地もふまえ、管理のあり方を検討します。

③ 施設移行イメージ

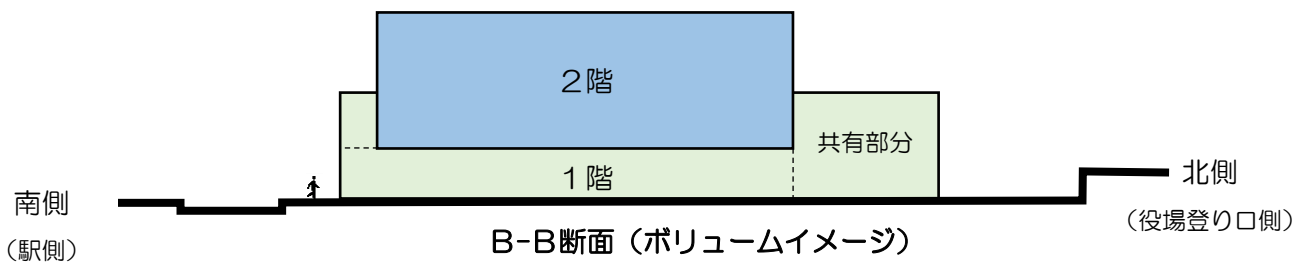


#### 4) 施設配置、ボリュームのイメージ

この図は、建設コストをできるだけ抑制した、実現性の高い施設としてイメージしたのですが、別紙、資料④の様に都市計画の変更や様々な事業手法を用いることで多様な可能性があります。



A-A断面 (ボリュームイメージ)



B-B断面 (ボリュームイメージ)

## 5) 事業費のイメージ

本基本構想における建物は、体育館と集会施設の複合施設であり、事業費を算出するためには設計を実施し、算出することが必要となります。現構想の時点では内容・面積等、不確定な点も多いため事業費を算出することができません。

複合施設の事例は少ない状況にありますが、公表されているものとして秦野市立西公民館・中学校体育館複合施設を以下に示します。また、機能は異なりますが類似の複合施設の事業費についても別に整理しました。いずれも、造成費や外構工事費、什器・備品費などの詳細については不明です。

施設名称	床面積	工事費 (㎡単価)	適用
秦野市立西公民館・西中学校体育館複合施設【秦野市】	3,473.41 ㎡	35 万円/㎡	

施設名称	床面積	工事費 (㎡単価)	適用
神奈川総合産業高等学校体育館【相模原市】	3,030 ㎡	20 万円/㎡	平成 19 年
新発田駅前複合施設（イクネスしばた）【新潟県】	6,040 ㎡	49 万円/㎡	平成 25 年基本設計前
邑楽町中央公民館【群馬県】	2,520.65 ㎡	37 万円/㎡	平成 30 年
多賀町中央公民館【滋賀県】	2,611.84 ㎡	28 万円/㎡	平成 30 年

※ **参考値のため、この㎡単価と床面積をかけることで、想定事業費とすることはできません。**

※ 物価高騰や人件費の高騰により、令和3年度に対する建設コストが30%程度上昇している状況です。そのため、再編計画のP60にもお示ししている「デザインビルド方式」や、「PFI方式」による民間資金の活用など、様々な可能性について検討する必要があります。

資料①

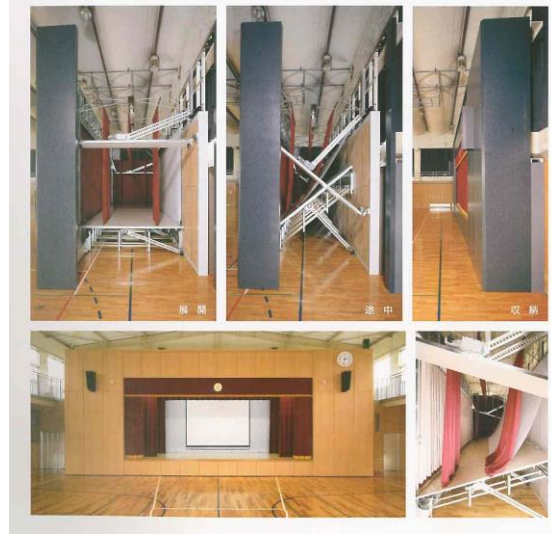
■体育館のステージについて

本計画は、敷地に余裕が無く、機能に対する十分な面積を確保すると、二宮小学校の校庭面積を狭めることにつながります。そのため、できる限り現状の体育館敷地の範囲内で検討することとして、諸室の機能を検討します。また、特に面積の大きい、アリーナのサイズに工夫が必要なことから、以下の様な、壁面収納可動ステージ等の活用についても検討します。

プロセニウム型（額縁型）



収納時の側面



ステージ型



収納時



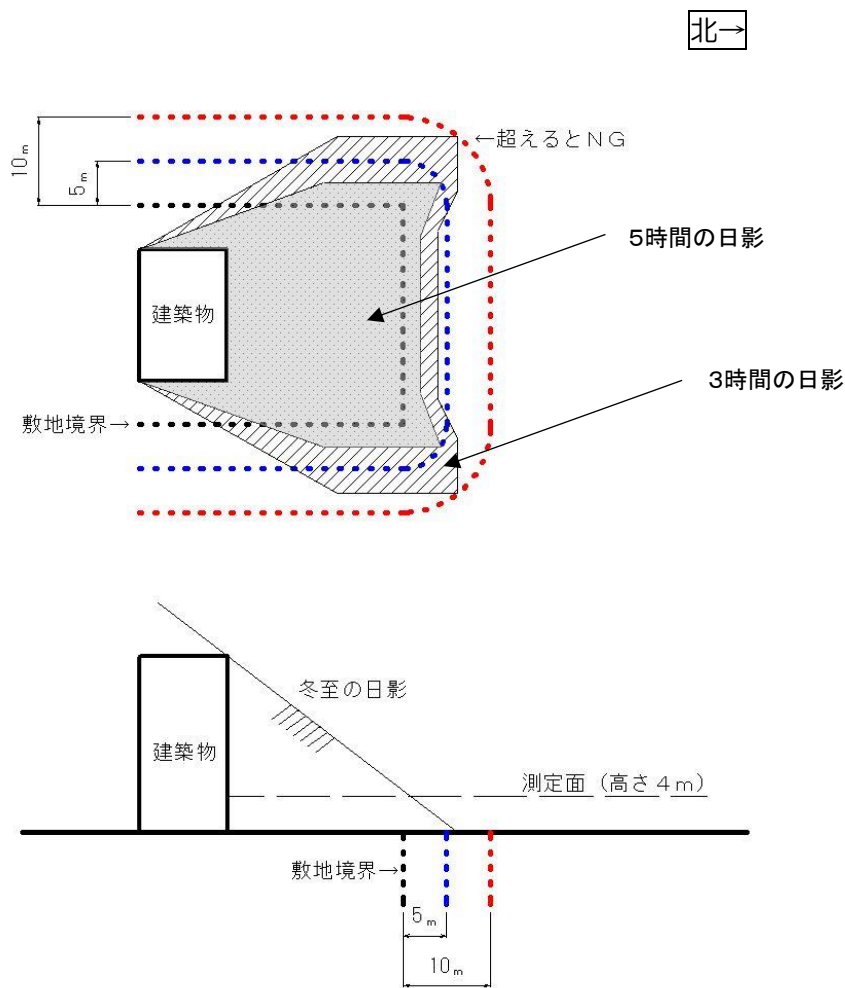
資料②

■日影規制について

中高層建築物によって、北側に隣接する敷地等が日影になる時間について、最低基準を定めたもので建築基準法と地方自治体の条例により定められています。

北側に隣接する敷地に日照を保障するとともに、敷地に余裕のある区域においても、建築物の高さを抑える規制となっています。具体的には、冬至日の真太陽時における午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの基準となる高さ（本計画での適用は4m）の水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲において、建築基準法で指定する時間以上日影となる部分を制限するものです。（日影を落とすことが可能な時間を示しています）

（参考例）





資料③

■既存不適格建築物について

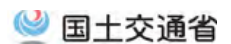
建物が建築された後から、改正された法律に対しても、増改築等により「建築確認申請」の手続きが必要になる場合には、最新の法律に適合しなければならないというものです。最新の法律に適合できていない建築物を「既存不適格建築物」と言います。

本件における、二宮小学校の校舎は昭和 46 年～48 年に建築されており、日影規制が施行された昭和 52 年以前なので、法律違反の建物ではありませんが「既存不適格建築物」となっています。

しかし、同じ二宮小学校敷地内における体育館の建替えは「改築」に該当し、「建築確認申請」の手続きが必要となるため、校舎の日影規制もクリアしなければなりません。

(参考)

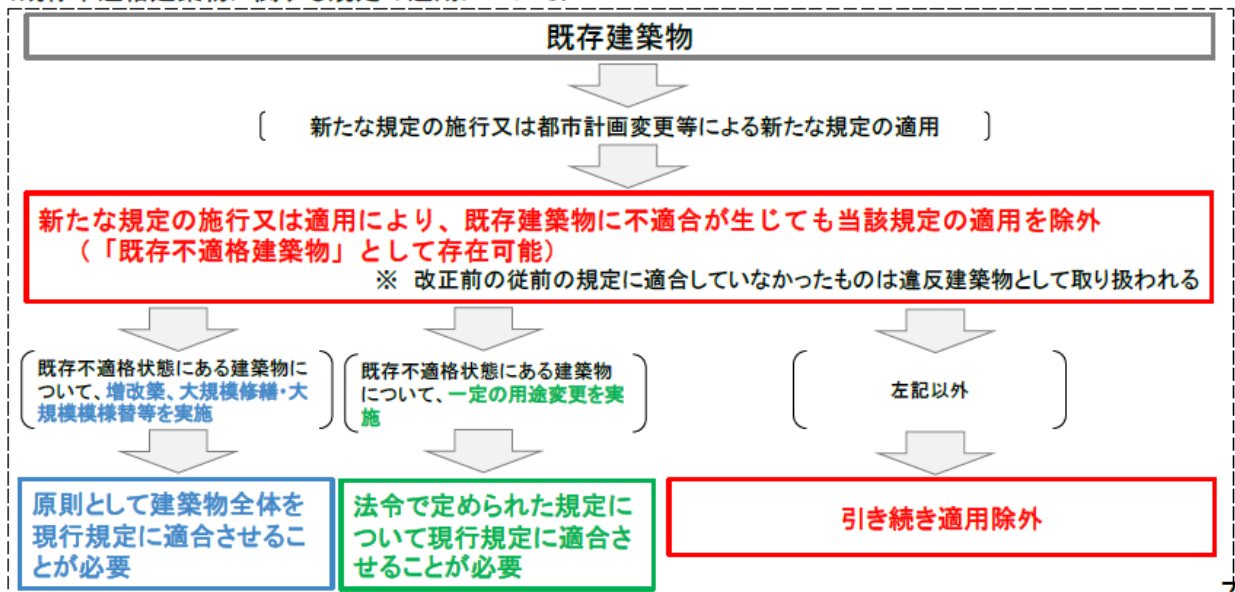
既存不適格建築物について



既存不適格建築物

既存の適法な建築物が法令の改正等により違反建築物とならないよう、**新たな規定の施行時又は都市計画変更等による新たな規定の適用時に現に存する又は工事中の建築物については、新たに施行又は適用された規定のうち適合していないものについては適用を除外**することとし、原則として、増改築等を実施する機会に当該規定に適合させることとしている

<既存不適格建築物に関する規定の適用について>



資料④

■都市計画と用途地域について

建築計画の想定 RC造（一部S造）2階建て、地下室無し（高さ15m）

合計		用途地域	Bの範囲（小学校側） 近隣商業地域（ただし、第四種風致地区、地区整備計画B地区） （高さ15m） 建ぺい率 40%	Aの範囲（駐車場） 近隣商業地域 第3種高度地区（高さ20m） 建ぺい率 80%
敷地面積	1,910 m <sup>2</sup>		1,095 m <sup>2</sup>	815 m <sup>2</sup>
建築面積	1,150 m <sup>2</sup>		610 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>
建ぺい率 （敷地の中で建物を建てられる割合）			55.7% (NG)	66.2% (OK)

本計画におけるBの範囲は、第四種風致地区に指定されており、都市計画上の制限が厳しいエリアにかかっています。そのため、現在のままの建築計画は厳しい状況にあります。

一方、駅前でありながら、風致地区に指定されていることは、駅前としての利便性が損なわれることから、神奈川県「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等（平成28年）」においても、おおむね10年以内に変更することが想定されていることとしています。これを踏まえつつ、都市計画の見直しを前提としながら、本計画における整備計画の検討を図る必要があります。

